

VALUTAZIONE ANALITICA E COMMERCIALE

del più probabile valore di mercato
dell'immobile ubicato in
NOVARA, VIA DEGLI ALBERI 34



RIEPILOGO

OGGETTO

Giudizio di stima teso ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in CITTÀ, INDIRIZZO.

COMMITTENTE

Sig./Sig.ra/Società NOME E COGNOME



INDICE

- 1. METODOLOGIA DI STIMA**
 - 2. OPERAZIONI PERITALI**
 - 3. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI**
 - 4. CONSISTENZA ANALITICA COMMERCIALE**
 - 5. QUOTAZIONE IMMOBILIARE**
 - 6. DOCUMENTI NECESSARI PER LA VENDITA**
 - 7. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**
 - 8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**
 - 9. ALLEGATI**
-

1. METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione commerciale di mercato degli immobili è formulata in considerazione della località, della tipologia di costruzione, della situazione impiantistica oltre che di tutti i fattori sostanziali e quantificabili.

I valori espressi si basano sulle informazioni assunte e si ritiene trovino corrispondenza in relazione all'ubicazione, allo stato di manutenzione e vetustà.

La valutazione degli immobili può essere effettuata sulla base di plurimi criteri:

1. quello tratto dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate;
2. quello tratto dal **Borsino Immobiliare**;
3. quello per **comparazione**, tenendo conto di altre compravendite (paragonabili per caratteristiche ed accessori) effettuate nella stessa zona.

La presente relazione di stima risulta essere **conforme alla norma UNI 11612:2015** (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



2. OPERAZIONI PERITALI

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

3. SCHEDE DESCrittive DELL' IMMOBILE

Comune: Novara

Indirizzo: via degli alberi 34

Dati catastali

Foglio 123, particella 45, sub. 6, zona 7, cat. A/8, cl. 9, consistenza 10 vani, rendita € 768,23

4. CONSISTENZA ANALITICA COMMERCIALE

Piano terra	mq	119,1
portico	mq	$13 \times 0,35 = 4,5$
locali esterni	mq	$4,4 \times 0,35 = 1,5$
piano primo	mq	70,5
terrazzo	mq	$22,8 \times 0,35 = 8$
corte		+5%
		mq 213,78



5. QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Fonte Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2020 – Semestre 1

Provincia: NOVARA | **Comune:** NOVARA

Fascia/zona: PERIFERICA | **Codice zona:** D3 | **Microzona:** 3

Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI | **Destinazione:** RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni civili	Normale	820	1150	L	5,6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	920	L	3,5	5,2	L
Box	Normale	700	1050	L	4	4,7	L
Ville e Villini	Normale	980	1450	L	5,9	7,4	L

Valutazione analitica commerciale

mq 213,78 x €/mq 1300,00 = **€ 277.914,00**

Borsino immobiliare – edizione 2020

Provincia: NOVARA | **Comune:** NOVARA | **Zona:** 4 | PORTA MORTARA



Tipologia	min	max
Appartamenti nuovi	€ 2.100	€ 2.700
Appartamenti recenti	€ 1.200	€ 1.600
Appartamenti non recenti	€ 800	€ 1.100
Appartamenti obsoleti	€ 550	€ 800
Ville e case indipendenti nuove	€ 1.900	€ 2.500
Ville e case indipendenti usate	€ 1.150	€ 1.650
Autorimesse	€ 10.000	€ 15.000
Uffici	€ 800	€ 1.350
Negozi	€ 900	€ 1.550
Immobili produttivi	€ 400	€ 800

Valutazione analitica commerciale

mq 213,78 x €/mq 1350,00 = **€ 288.603,00**



Comparazione

Immobili paragonabili per tipologia, condizione, struttura, posizione.



Villa unifamiliare, buono stato, 245 mq, Cittadella - Novara

€ 239.000 | 5+ locali | 245 m² superficie | 3 bagni

T605 CITTADELLA - VILLA A SCHIERA CENTRALE CON GIARDINO

T605 ZONA: CITTADELLA - Vendesi in zona molto tranquilla ma ben servita, bella VILLA A SCHIERA di ampissima metratura (mq 245 circa) così disposta: PR: ingresso, soggiorno,...

[CONTATTA](#)



Terratetto unifamiliare via Piave, Porta Mortara, Novara

€ 250.000 | 4 locali | 280 m² superficie | 3 bagni

VILLA BIFAMILIARE CON GIARDINO!!!

Rif: NV000 - CERCHI UNA SOLUZIONE INDIPENDENTE A 5 MINUTI DA NOVARA? CERCHI UN IMMOBILE DI AMPIE METRATURE E PRIVO DI SPESE CONDOMINIALI? TEMPOCASA HA...

[CONTATTA](#)

6. DOCUMENTI NECESSARI PER LA VENDITA

- Documento di identità
- Codice fiscale
- Visura camerale e documento legale rappresentante (se Società)
- Atto di provenienza
- Atto di mutuo ipotecario/fondiario
- Planimetrie catastali e/o progettuali*
- Visure catastali*
- Abitabilità*
- APE*
- Verbale ultima assemblea condominiale
- Prospetto spese condominiali
- Permesso di costruire*
- DIA o concessioni edilizie eventuali modifiche successive alla compravendita*

*Lo studio tecnico MRE è disponibile a produrre, reperire o modificare i documenti richiesti, su incarico conferitogli.



7. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Incarico **esclusivo** per 12 mesi
- Provvigione da concordare

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In considerazione dei valori sopra espressi, e tenendo conto delle buone condizioni dell'immobile e delle pertinenze, possiamo determinare un **valore di mercato tra € 280.000 e € 290.000**.

Bisogna tenere presente che immobili con queste caratteristiche possono essere venduti in **4 mesi di tempo** (prospettiva vendita). Sarà nostra premura, durante il mandato di vendita, aggiornare la proprietà con report precisi con le impressioni dei clienti, andamento delle visite e visualizzazioni dell'annuncio sui portali e social.

9. ALLEGATI

- a) **Visura**
- b) **Planimetria**